

變更高雄市都市計畫(凹子底地區)
細部計畫機關用地(機 10)土地使用
分區管制要點
(配合社會住宅興建計畫)案
計畫書

申請機關：內政部
辦理機關：高雄市政府
中華民國一一〇年八月

高雄市 變更都市計畫審核摘要表

項 目	說 明	
都 市 計 畫 名 稱	變更高雄市都市計畫(凹子底地區)細部計畫機關用地(機10)土地使用分區管制要點(配合社會住宅興建計畫)案	
變 更 都 市 計 畫 法 令 依 據	都市計畫法第27條第1項第4款	
變 更 都 市 計 畫 機 關	高雄市政府	
自擬細部計畫或申請變更都市計畫之機關名稱或土地權利關係人姓名	內政部	
公 開 座 談 會	本案無涉取得私有土地，本案依內政部107年1月22日台內營字第1070800130號函所載但書情形免舉行座談會。	
本 案 公 開 展 覽 之 起 迄 日 期	公 開 展 覽	110年4月14日起至110年5月17日止，並刊登於110年4月14、15、16日之臺灣時報、真晨報。
	公 開 說 明 會	110年4月30日下午15時30分假左營區公所5樓大會議室舉辦。
人 民 團 體 對 本 案 之 反 映 意 見	詳見人民及機關團體陳情意見綜理表	
本 案 提 交 各 級 都 市 計 畫 委 員 會 審 核 結 果	市 級	高雄市都市計畫委員會於民國110年6月30日第91次會議審議修正通過。

目 錄

壹、計畫緣起.....	1
貳、變更計畫法令依據.....	2
參、現行細部計畫概要.....	2
肆、變更位置及使用現況.....	6
伍、變更理由與內容.....	11
陸、變更後實質計畫.....	18
柒、事業及財務計畫.....	22

表 目 錄

表一 高雄市都市計畫(凹子底地區)細部計畫土地使用面積分配 表	4
表二 變更位置(機 10)土地權屬綜理表	8
表三 變更內容明細表.....	12
表四 土地使用分區管制要點變更前後對照表.....	13
表五 檢討後之土地使用分區管制要點	18
表六 事業及財務計畫表.....	22

圖 目 錄

圖一 高雄市都市計畫(凹子底地區)都市計畫示意圖	5
圖二 變更位置示意圖.....	7
圖三 變更位置土地使用分區及地籍示意圖	9
圖四 土地使用現況照片圖.....	10

壹、計畫緣起

為照顧青年族群及弱勢族群之居住需求，中央與地方各直轄市、縣(市)政府刻正依行政院 106 年 3 月核定之「社會住宅興辦計畫」興辦社會住宅，其中高雄市部分計畫目標預計興建 8,800 戶社會住宅，並以「政府興辦為主，引導民間興辦為輔」，興辦社會住宅將作為中央與地方政府住宅計畫最核心的工作項目。

為配合中央與地方政府住宅政策之落實，計畫透過閒置公有土地之有效利用，興建示範性之社會住宅，以提供地區內剛成家的青年人口、年長者、弱勢族群能租賃到舒適合宜的居住空間，保障居住權利，另透過社會住宅內設置社區服務或社會福利設施等空間，提供地區所需之生活服務機能及滿足社會福利需求，以營造優質居住環境、提升生活品質。

本計畫選定左營凹子底地區部分機 10 之機關用地(左營區福山段 134-8 地號)為興建社會住宅預定地(該基地屬交通部臺灣鐵路管理局管有，該局於 109 年 10 月 23 日內政部營建署召開高雄市社會住宅先期規劃第五次工作會議中同意租用予內政部做社宅基地)，並計畫透過都市計畫變更，增列該機關用地之土地使用容許項目，以作為社會住宅興辦使用。

本計畫係因應左營區社會住宅用地需求，屬配合興建社會住宅之重大設施，有迅行變更之必要，爰依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定辦理本次都市計畫變更作業。

貳、變更計畫法令依據

依都市計畫法第27條規定（略以）：「都市計畫經發布實施後，遇有下列情事之一時，當地直轄市、縣（市）（局）政府或鄉、鎮、縣轄市公所，應視實際情況迅行變更：1. 因戰爭、地震、水災、風災、火災或其他重大事變遭受損壞時。2. 為避免重大災害之發生時。3. 為適應國防或經濟發展之需要時。4. 為配合中央、直轄市或縣（市）興建之重大設施時。…」

本計畫依都市計畫法第27條第1項第4款，為配合中央、直轄市或縣（市）興建之重大設施時，辦理變更都市計畫作業（內政部營建署109年8月25日內授營宅字第1090814495號函，詳附件一）。

參、現行細部計畫概要

一、計畫沿革

本計畫之現行計畫係以99年7月29日公告發布實施之「變更高雄市都市畫(凹子底地區)細部計畫(第四次通盤檢討)案」為主，其摘要說明如後。

二、計畫內容

（一）計畫範圍及面積

本計畫區範圍東至民族路（省道台1線），西至半屏山山麓及台鐵縱貫線與中華路，北與高雄縣仁武鄉為鄰，南以仁愛河為界，總面積約1,040公頃。

（二）計畫年期及人口

計畫目標年民國110年，計畫人口213,000人。

（三）土地使用分區計畫

劃設住宅區、商業區、特定商業專用區、工業區、農業區、文教區、保存區、特定專用區、倉儲批發專用區、車站專用區、轉運專用區、事業發展專用區、社會福利專用區等土地使用分區（詳表一及圖一）。

（四）公共設施用地計畫

劃設機關用地、學校用地、公園用地、體育場用地、綠地用地、廣場用地、市場用地、停車場用地、兒童遊樂場用地、加油站用地、變電所用地、電信用地、郵政用地、交通用地、鐵路用地、廣場兼

停車場用地、道路用地、國道用地、河道用地等公共設施用地。

(五)交通系統計畫

本計畫區道路系統依功能可區分為聯外道路、主要道路及次要道路等三個等級，其中聯外道路為民族路與大中路，前者為台 1 號省道，往北可至橋頭、台南等地，大中路則為快速道路系統及二高高雄環線之一部分，可銜接一高及二高；主要道路包括自由路、博愛路、華夏路、大順路、明誠路及新莊路（新庄仔路），為計畫區內各地通往高雄市其他地區之重要道路；至於明華路、裕誠路、曾子路、崇德路、文自路、南屏路、富國路及富民路等次要道路，則是計畫區內聯繫各社區、鄰里之重要聯絡道路。

(六)土地使用及都市設計管制要點

原計畫已訂定土地使用及都市設計管制要點，以促進都市土地合理利用及維護生活品質。

本案預定興建社宅基地之土地使用分區為部分機關用地(機 10)，建蔽率 60%、容積率 400%，現行計畫未指定使用用途。

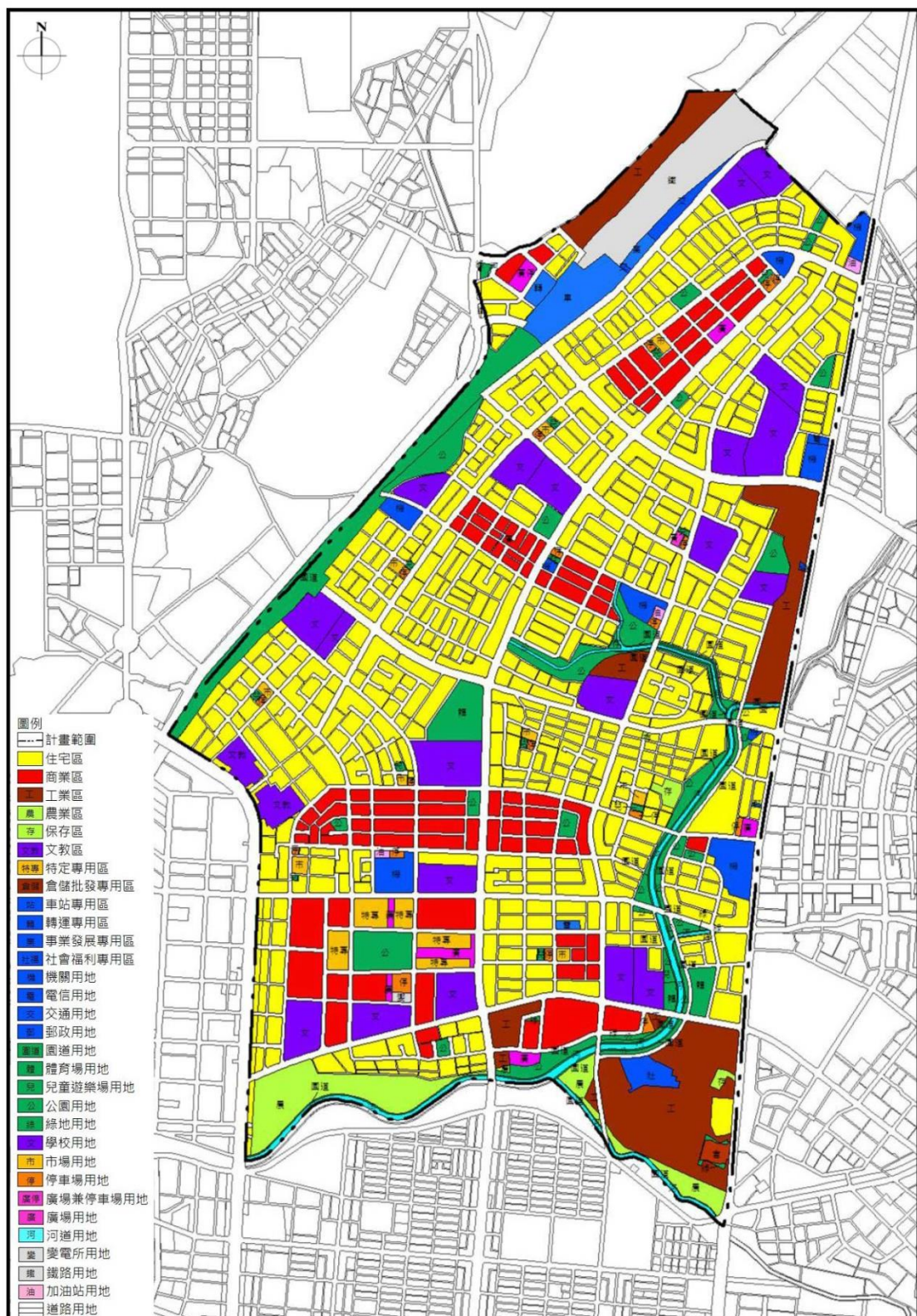
(七)其他

另訂有都市防災系統規劃、事業及財務計畫等。

表一 高雄市都市計畫(凹子底地區)細部計畫土地使用面積分配表

使用分區		計畫面積(公頃)	百分比(%)
土地 使用 分區	住宅區	365.64	35.15
	商業區	71.95	6.92
	特定商業專用區	13.08	1.26
	工業區	64.99	6.25
	農業區	22.89	2.20
	文教區	5.94	0.57
	保存區	1.97	0.19
	特定專用區	8.55	0.82
	倉儲批發專用區	1.25	0.12
	車站專用區	9.31	0.89
	轉運專用區	1.33	0.13
	事業發展專用區	1.08	0.10
	社會福利專用區	3.10	0.30
	小計	571.08	54.90
公共 設施 用地	機關用地	16.85	1.62
	學校用地	76.14	7.32
	公園用地	39.23	3.77
	體育場用地	8.85	0.85
	綠地用地	1.34	0.13
	廣場用地	4.15	0.40
	市場用地	3.37	0.32
	停車場用地	4.02	0.39
	兒童遊樂場用地	2.05	0.20
	加油站用地	0.98	0.09
	變電所用地	0.41	0.04
	電信用地	0.91	0.09
	郵政用地	0.08	0.01
	交通用地	2.20	0.21
	鐵路用地	20.45	1.97
	廣場兼停車場用地	1.98	0.19
	道路用地	250.24	24.06
	園道用地	24.55	2.36
	河道用地	11.24	1.08
	小計	469.04	45.10
總計		1,040.12	100.00

註：本表資料彙整自變更高雄市都市計畫(凹子底地區)細部計畫(第四次通盤檢討)案計畫書。



圖一 高雄市都市計畫(凹子底地區)都市計畫示意圖

肆、變更位置及使用現況

一、變更位置及土地權屬

(一)變更位置

本案興辦社宅基地為機關用地(機 10)範圍內之左營區福山段 134-8 地號土地，位於華夏路與博愛四路交接處，周圍鄰近地住宅區、商業區、兒童遊樂場用地、公園用地及停車場用地。

惟為避免分區過於細分及保留實際開發建築之彈性，本案變更位置以完整機關用地(機 10)為主。(變更位置詳圖二)

(二)土地權屬

變更位置(機 10)之土地權屬詳表二，其中社宅基地(左營區福山段 134-8 地號)土地所有權人為中華民國，管理者為交通部臺灣鐵路管理局(相關位置詳圖三)，其土地登記謄本詳附件二。

臺灣鐵路管理局於 109 年 10 月 23 日營建署召開之「高雄市第二階段(110-113 年)社會住宅用地興辦可行性評估暨先期規劃第五次工作會議」中表示原則同意配合政策供建築社會住宅使用(詳附件三)。

二、土地使用現況

機關用地目前供高雄市警察局、內政部警政署警察廣播電臺使用，其中社宅基地現況目前則為空地使用(詳圖四)。

三、土地使用分區

基地位於機關用地(機十)範圍內，依 109 年 2 月公告發布之「變更高雄市都市計畫(凹子底地區)細部計畫(土地使用分區管制要點暨都市設計基準)通盤檢討案」檢討後之土地使用分區管制要點第 2 條之規定，建蔽率 60%、容積率 400%，維持原機關用地使用，做為都市計畫變更回饋土地，供高雄市政府警察局使用。

惟依 104 年 3 月公告之「擬定高雄市細部計畫(中華電信股份有限公司之用地專案通盤檢討)案」，上開所述供警察局使用乙節，應係指左營區福山段 134-4 號地為主，非屬本案社宅基地範圍。(相關位置詳圖三)

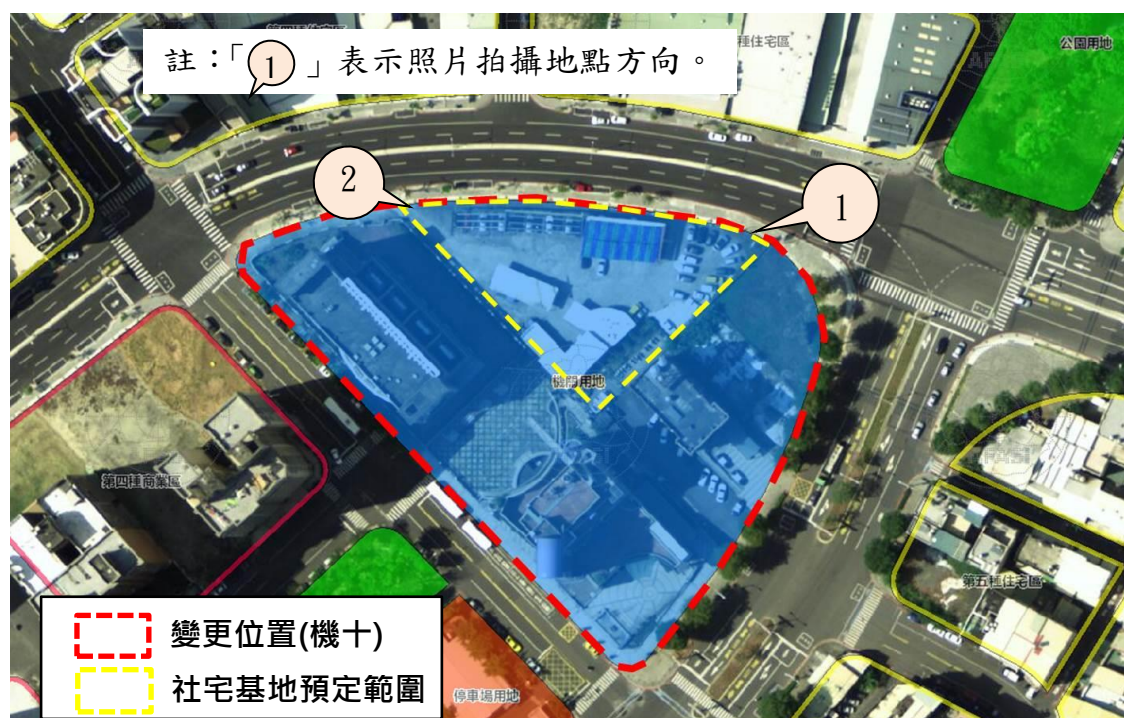


圖二 變更位置示意圖

表二 變更位置(機 10)土地權屬綜理表

地段	地號	地籍面積 (M ²)	土地所有權人	管理者	備註
左營區 福山段	134	1,280.91	高雄市政府	高雄市政府地政局	
	134-1	183.51	高雄市政府	高雄市政府警察局	
	134-2	93.25	高雄市政府	高雄市政府警察局	
	134-3	381.41	中華民國	高雄市政府警察局	
	134-4	158.99	高雄市政府	高雄市政府警察局	
	134-5	486.3	高雄市政府	高雄市政府地政局	
	134-6	713.81	中華民國	內政部警政署 警察廣播電臺	
	134-7	2,647.13	中華民國	內政部警政署 警察廣播電臺	
	134-8	3,077.69	中華民國	交通部 臺灣鐵路管理局	社宅 預定基地
	134-9	2,735.48	台灣電力 股份有限公司	台灣電力 股份有限公司	
	134-10	2.00	中華民國	財政部國有財產署	
總計		11,760.48	-	-	-

註：地籍面積以土地謄本所登載之面積為準。



圖四 土地使用現況照片圖

伍、變更理由與內容

一、變更理由

- (一)為配合中央住宅政策之落實，計畫透過閒置公有土地有效利用，興建示範性之社會住宅，以提供地區剛成家的青年人口、年長者及弱勢族群能租賃到舒適合宜的居住空間，保障居住權利，另透過社會住宅內設置社區服務或社會福利設施等空間，提供地區所需之生活服務機能及滿足社會福利需求，以營造優質居住環境、提升生活品質。
- (二)本案社會住宅預定建築基地位於機關用地(機十)範圍內，土地權屬為中華民國，管理機關為交通部台灣鐵路管理局，現況為空地使用。
- (三)因應左營區社會住宅用地需求，本案屬配合興建社會住宅之重大設施，有迅行變更之必要，並計畫透過都市計畫變更，增列該機關用地之土地使用容許項目，得供社會住宅及住宅法第 33 條規定之使用，以增進社會福祉。

二、變更內容

變更內容詳表三、土地使用分區管制要點修訂前後對照詳表四。

表三 變更內容明細表

位置	變更內容		變更理由	備註
	原計畫	新計畫		
土地使用管制要點第 2 條修訂	已訂定	修訂	1. 為配合中央住宅政策之落實，計畫透過閒置公有土地有效利用，興建示範性之社會住宅，以提供地區剛成家的青年人口、年長者及弱勢族群能租賃到舒適合宜的居住空間，保障居住權利，另透過社會住宅內設置社區服務或社會福利設施等空間，提供地區所需之生活服務機能及滿足社會福利需求，以營造優質居住環境、提升生活品質。 2. 本案社會住宅預定建築基地位於機關用地(機十)範圍內，土地權屬為中華民國，管理機關為交通部台灣鐵路管理局，現況為空地使用。 3. 因應左營區社會住宅用地需求，本案屬配合興建社會住宅之重大設施，有迅行變更之必要，並計畫透過都市計畫變更，增列該機關用地之土地使用容許項目，得供社會住宅及住宅法第 33 條規定之使用，以增進社會福祉。	修訂內容詳表四土地使用分區管制要點變更前後對照表。

表四 土地使用分區管制要點變更前後對照表

項目	現行條文					變更後條文					修正理由
土地 使用 分區 管制 要點	第2條 本計畫區各類土地使用分區及公共設施用地容許之使用性質及建蔽率、容積率等，如附表及附圖一所示，其餘未規定者，依「都市計畫法高雄市施行細則」之規定辦理。					第2條 本計畫區各類土地使用分區及公共設施用地容許之使用性質及建蔽率、容積率等，如附表及附圖一所示，其餘未規定者，依「都市計畫法高雄市施行細則」之規定辦理。					1. 考量現行已供警政署廣播電台、警察局派出所及台電設施使用，為增加機關用地有效利用，不指定使用單位，機10用地供公務機關使用。 2. 配合興建社會住宅，增列機關用地（機十）之土地使用容許項目，得供社會住宅及住宅法第33條規定之使用。
	使用分區名稱	建蔽率(%)	容積率(%)	容許使用項目	備註	使用分區名稱	建蔽率(%)	容積率(%)	容許使用項目	備註	
	第2種特定商業專用區	50	300	依「都市計畫法高雄市施行細則」商業區之規定。	申請建築時，其負擔回饋須依85.11.01公告「擴大及變更高雄市主要計畫（通盤檢討）案」（編號357案）之特定商業專用區回饋規定辦理。	第2種特定商業專用區	50	300	依「都市計畫法高雄市施行細則」商業區之規定。	申請建築時，其負擔回饋須依85.11.01公告「擴大及變更高雄市主要計畫（通盤檢討）案」（編號357案）之特定商業專用區回饋規定辦理。	
	第3種特定商業專用區	60	490	依「都市計畫法高雄市施行細則」商業區之規定。	申請建築時，其負擔回饋須依85.11.01公告「擴大及變更高雄市主要計畫（通盤檢討）案」（編號357案）之特定商業專用區回饋規定辦理。	第3種特定商業專用區	60	490	依「都市計畫法高雄市施行細則」商業區之規定。	申請建築時，其負擔回饋須依85.11.01公告「擴大及變更高雄市主要計畫（通盤檢討）案」（編號357案）之特定商業專用區回饋規定辦理。	
	特定商業專用區(四)	60	630	除不得作為住宅使用外，其餘依「都市計畫法高雄市施行細則」商業區之規定。		特定商業專用區(四)	60	630	除不得作為住宅使用外，其餘依「都市計畫法高雄市施行細則」商業區之規定。		
	特定商業專用區(建台)	50	220	使用項目依本要點第拾點規定辦理。		特定商業專用區(建台)	50	220	使用項目依本要點第拾點規定辦理。		
	特定住宅專用區(建台)	50	220	使用項目依本要點第拾點規定辦理。		特定住宅專用區(建台)	50	220	使用項目依本要點第拾點規定辦理。		
	倉儲批發專用區	60	300	—		倉儲批發專用區	60	300	—		
	特定專用區	60	630	使用項目依本要點第10條規定辦理。		特定專用區	60	630	使用項目依本要點第10條規定辦理。		
	社會福利專用區	50	400	使用項目依90.03.07公告「變更高市凹子底都市計畫部分工業區為社會福利專用區（慈濟志業中心）案（編號408案）之各項管制規定辦理。		社會福利專用區	50	400	使用項目依90.03.07公告「變更高市凹子底都市計畫部分工業區為社會福利專用區（慈濟志業中心）案（編號408案）之各項管制規定辦理。		

項目	現行條文				變更後條文				修正理由
土地使用分區管制要點	轉運專用區	40	240	轉運專用區之使用應依下列規定辦理： 1. 主要目的係供轉運之長、中程客運及公車站、道路、輕軌、停駐車場等多項運輸系統之相關設施使用。 2. 配合服務大量轉運人潮之需求，得提供商業設施、旅館設施、會議及工商展覽中心、娛樂事業、餐飲業、百貨零售業、金融服務業、一般服務業、通訊服務業、運輸服務業、旅遊服務業、辦公等使用項目，該使用之總樓地板面積不得超過 3,300 平方公尺。 3. 地面至少須集中留設法定空地面積之 30% 供人行廣場使用。	轉運專用區	40	240	轉運專用區之使用應依下列規定辦理： 1. 主要目的係供轉運之長、中程客運及公車站、道路、輕軌、停駐車場等多項運輸系統之相關設施使用。 2. 配合服務大量轉運人潮之需求，得提供商業設施、旅館設施、會議及工商展覽中心、娛樂事業、餐飲業、百貨零售業、金融服務業、一般服務業、通訊服務業、運輸服務業、旅遊服務業、辦公等使用項目，該使用之總樓地板面積不得超過 3,300 平方公尺。 3. 地面至少須集中留設法定空地面積之 30% 供人行廣場使用。	
	車站專用區	60	120	1. 鐵路車站（供高鐵、台鐵及捷運車站之站體與路軌及必要之相關設施）。 2. 轉乘設施、公共停車場、人行廣場。 3. 污水處理及相關環保設施。 4. 供平面、高架及地下穿越道路使用。 5. 得供高鐵車站附屬事業使用，其項目包括商業設施、旅館設施、會議及工商展覽中心、娛樂事業（不得經營特種服務）、餐飲業、百貨零售業、金融服務業、一般服務業、通訊服務業、運輸服務業、旅遊服務業、辦公及其他依「獎勵民間參與交通建設條例」規定之使用項目等，其樓地板面積不得超過 16,530 平方公尺。 6. 得供臺鐵車站之附屬事業使用，其項目包括：商業設施、旅館設施、會議及工商展覽中心、娛樂事業（不得經營特種行業）、餐飲業、百貨	車站專用區	60	120	1. 鐵路車站（供高鐵、台鐵及捷運車站之站體與路軌及必要之相關設施）。 2. 轉乘設施、公共停車場、人行廣場。 3. 污水處理及相關環保設施。 4. 供平面、高架及地下穿越道路使用。 5. 得供高鐵車站附屬事業使用，其項目包括商業設施、旅館設施、會議及工商展覽中心、娛樂事業（不得經營特種服務）、餐飲業、百貨零售業、金融服務業、一般服務業、通訊服務業、運輸服務業、旅遊服務業、辦公及其他依「獎勵民間參與交通建設條例」規定之使用項目等，其樓地板面積不得超過 16,530 平方公尺。 6. 得供臺鐵車站之附屬事業使用，其項目包括：商業設施、旅館設施、會議及工商展覽中心、娛樂事業（不得經營特種行業）、餐飲業、百貨	

項目	現行條文				變更後條文				修正理由
土地使用分區管制要點	車站專用區	60	120	零售業、金融服務業、一般服務業、通訊服務業、運輸服務業、旅遊服務業、辦公及其他依「促進民間參與公共建設法」及其相關子法規定之使用項目等，其樓地板面積，不得超過9,000平方公尺。	車站專用區	60	120	零售業、金融服務業、一般服務業、通訊服務業、運輸服務業、旅遊服務業、辦公及其他依「促進民間參與公共建設法」及其相關子法規定之使用項目等，其樓地板面積，不得超過9,000平方公尺。	
	事業發展專用區	60	570	1.事業發展專區應配合本計畫地區之特色，以引進前商業設施、旅館設施、會議及工商展覽中心、電影片映演業、餐飲業、百貨零售業、金融服務業、一般服務業、通訊服務業、運輸服務業、旅遊服務業、辦公及其他依「獎勵民間參與交通建設條例」規定之使用項目為限。 2.至少須集中留設法定空地面積之30%供人行廣場使用。 3.事業發展專用區之建物興建附設停車空間規定應依「建築技術規則」之商業區相關規定辦理。	事業發展專用區	60	570	1.事業發展專區應配合本計畫地區之特色，以引進前商業設施、旅館設施、會議及工商展覽中心、電影片映演業、餐飲業、百貨零售業、金融服務業、一般服務業、通訊服務業、運輸服務業、旅遊服務業、辦公及其他依「獎勵民間參與交通建設條例」規定之使用項目為限。 2.至少須集中留設法定空地面積之30%供人行廣場使用。 3.事業發展專用區之建物興建附設停車空間規定應依「建築技術規則」之商業區相關規定辦理。	
	體育場用地（體1）	60	240	使用項目依本要點第31條規定辦理。	體育場用地（體1）	60	240	使用項目依本要點第31條規定辦理。	
	園道用地（兼供鐵路使用）	10	30	1.用語定義如下： （1）園道：為景觀道路，即道路兼作一定比例之公園綠地使用，含車行道路、中央分隔島綠帶、人行道綠帶等。 （2）捷運化通勤車站：為提供鐵路運輸通勤、旅運服務、站務行政、停車轉乘與零售業等相關設施之使用。	園道用地（兼供鐵路使用）	10	30	1.用語定義如下： （1）園道：為景觀道路，即道路兼作一定比例之公園綠地使用，含車行道路、中央分隔島綠帶、人行道綠帶等。 （2）捷運化通勤車站：為提供鐵路運輸通勤、旅運服務、站務行政、停車轉乘與零售業等相關設施之使用。	

項目	現行條文				變更後條文				修正理由
土地使用分區管制要點	園道用地 (兼供鐵路使用)	10	30	2. 其地下係供鐵道及其相關設施使用，地面使用應以人行、自行車、綠地等功能為主，道路及車行為輔。其容許使用項目包括： (1) 道路、捷運化通勤車站、綠帶及相關附屬設施之使用。 (2) 一般遊憩、戶外遊樂、運動、綠化景觀、水土保持、防洪、滯洪、生態保育、停車轉乘等設施之使用。 3. 零售業使用不得超過捷運化通勤車站總樓地板面積三分之一。	園道用地 (兼供鐵路使用)	10	30	2. 其地下係供鐵道及其相關設施使用，地面使用應以人行、自行車、綠地等功能為主，道路及車行為輔。其容許使用項目包括： (1) 道路、捷運化通勤車站、綠帶及相關附屬設施之使用。 (2) 一般遊憩、戶外遊樂、運動、綠化景觀、水土保持、防洪、滯洪、生態保育、停車轉乘等設施之使用。 3. 零售業使用不得超過捷運化通勤車站總樓地板面積三分之一。	
	交通用地	40	400	1. 交通用地(交1)兼作交通廣場使用。 2. 交通用地(交4)地面層供交通廣場使用並應綠化，地下得供捷運出入口及捷運相關設施、人行通道、逃生及安全相關設施使用。	交通用地	40	400	1. 交通用地(交1)兼作交通廣場使用。 2. 交通用地(交4)地面層供交通廣場使用並應綠化，地下得供捷運出入口及捷運相關設施、人行通道、逃生及安全相關設施使用。	
	交通用地(原部分文小26)	40	400	使用項目依本案第壹拾參點規定辦理。	交通用地(原部分文小26)	40	400	使用項目依本案第壹拾參點規定辦理。	
	鐵路用地	20	—	鐵路用地供高鐵及台鐵之軌道、整備站、調車場及相關設施使用。	鐵路用地	20	—	鐵路用地供高鐵及台鐵之軌道、整備站、調車場及相關設施使用。	
	機關用地(機八)	40	400	1. 機8用地以供行政、教育訓練、會議、住宿及其附屬餐廳、運動休閒設施等使用為主，其中附屬設施使用面積應以不超過總樓地板面積40%為限。 2. 經依促參法規定，由主辦機關核准後，得委託民間機構經營。	機關用地(機八)	40	400	1. 機8用地以供行政、教育訓練、會議、住宿及其附屬餐廳、運動休閒設施等使用為主，其中附屬設施使用面積應以不超過總樓地板面積40%為限。 2. 經依促參法規定，由主辦機關核准後，得委託民間機構經營。	

陸、變更後實質計畫

本細部計畫土地使用分區管制要點除於第 2 條有關機關用地(機十)之規定內容予以修訂(詳見表五所示)，其餘仍依現行計畫管制內容辦理。

表五 檢討後之土地使用分區管制要點

內容				
第 2 條 本計畫區各類土地使用分區及公共設施用地容許之使用性質及建蔽率、容積率等，如附表及圖 6-1-1 所示，其餘未規定者，依「都市計畫法高雄市施行細則」之規定辦理。				
使用分區名稱	建蔽率 (%)	容積率 (%)	容許使用項目	備註
第 2 種特定商業專用區	50	300	依「都市計畫法高雄市施行細則」商業區之規定。	申請建築時，其負擔回饋須依 85.11.01 公告「擴大及變更高雄市主要計畫（通盤檢討）案」（編號 357 案）之特定商業專用區回饋規定辦理。
第 3 種特定商業專用區	60	490		
特定商業專用區（凹）	60	630	除不得作為住宅使用外，其餘依「都市計畫法高雄市施行細則」商業區之規定。	
特定商業專用區（建台）	50	220	使用項目依本要點第拾點規定辦理。	
特定住宅專用區（建台）	50	220	使用項目依本要點第拾點規定辦理。	
倉儲批發專用區	60	300	—	
特定專用區	60	630	使用項目依本要點第 10 條規定辦理。	
社會福利專用區	50	400	使用項目依 90.03.07 公告「變更高市凹子底都市計畫部分工業區為社會福利專用區（慈濟志業中心）案（編號 408 案）之各項管制規定辦理。	
轉運專用區	40	240	轉運專用區之使用應依下列規定辦理： 1. 主要目的係供轉運之長、中程客運及公車站、道路、輕軌、停駐車場等多項運輸系統之相關設施使用。 2. 配合服務大量轉運人潮之需求，得提供商業設施、旅館設施、會議及工商展覽中心、娛樂事業、餐飲業、百貨零售業、金融服務業、一般服務業、通訊服務業、運輸服務業、旅遊服務業、辦公等使用項目，該使用之總樓地板面積不得超過 3,300 平方公尺。 3. 地面至少須集中留設法定空地面積之 30%供人行廣場使用。	

車站專用區	60	120	1. 鐵路車站（供高鐵、台鐵及捷運車站之站體與路軌及必要之相關設施）。 2. 轉乘設施、公共停車場、人行廣場。 3. 污水處理及相關環保設施。 4. 供平面、高架及地下穿越道路使用。 5. 得供高鐵車站附屬事業使用，其項目包括商業設施、旅館設施、會議及工商展覽中心、娛樂事業（不得經營特種服務）、餐飲業、百貨零售業、金融服務業、一般服務業、通訊服務業、運輸服務業、旅遊服務業、辦公及其他依「獎勵民間參與交通建設條例」規定之使用項目等，其樓地板面積不得超過 16,530 平方公尺。 6. 得供臺鐵車站之附屬事業使用，其項目包括：商業設施、旅館設施、會議及工商展覽中心、娛樂事業（不得經營特種行業）、餐飲業、百貨零售業、金融服務業、一般服務業、通訊服務業、運輸服務業、旅遊服務業、辦公及其他依「促進民間參與公共建設法」及其相關子法規定之使用項目等，其樓地板面積，不得超過 9,000 平方公尺。
事業發展專用區	60	570	1. 事業發展專區應配合本計畫地區之特色，以引進前商業設施、旅館設施、會議及工商展覽中心、電影片映演業、餐飲業、百貨零售業、金融服務業、一般服務業、通訊服務業、運輸服務業、旅遊服務業、辦公及其他依「獎勵民間參與交通建設條例」規定之使用項目為限。 2. 至少須集中留設法定空地面積之 30% 供人行廣場使用。 3. 事業發展專用區之建物興建附設停車空間規定應依「建築技術規則」之商業區相關規定辦理。
體育場用地（體 1）	60	240	使用項目依本要點第 31 條規定辦理。
園道用地（兼供鐵路使用）	10	30	1. 用語定義如下： （1）園道：為景觀道路，即道路兼作一定比例之公園綠地使用，含車行道路、中央分隔島綠帶、人行道綠帶等。 （2）捷運化通勤車站：為提供鐵路運輸通勤、旅運服務、站務行政、停車轉乘與零售業等相關設施之使用。 2. 其地下係供鐵道及其相關設施使用，地面使用應以人行、自行車、綠地等功能為主，道

			路及車行為輔。其容許使用項目包括： (1) 道路、捷運化通勤車站、綠帶及相關附屬設施之使用。 (2) 一般遊憩、戶外遊樂、運動、綠化景觀、水土保持、防洪、滯洪、生態保育、停車轉乘等設施之使用。 3. 零售業使用不得超過捷運化通勤車站總樓地板面積三分之一。
交通用地	40	400	1. 交通用地（交 1）兼作交通廣場使用。 2. 交通用地（交 4）地面層供交通廣場使用並應綠化，地下得供捷運出入口及捷運相關設施、人行通道、逃生及安全相關設施使用。
交通用地 （原部分文小 26）	40	400	使用項目依本案第壹拾肆點規定辦理。
鐵路用地	20	—	鐵路用地供高鐵及台鐵之軌道、整備站、調車場及相關設施使用。
機關用地 （機八）	40	400	1. 機 8 用地以供行政、教育訓練、會議、住宿及其附屬餐廳、運動休閒設施等使用為主，其中附屬設施使用面積應以不超過總樓地板面積 40%為限。 2. 經依促參法規定，由主辦機關核准後，得委託民間機構經營。
市場用地 （市四）	70	840	使用項目依本案第壹拾參點規定辦理。
停車場用地 （停四）	80	960	使用項目依本案第壹拾參點規定辦理。
停車場用地 （停 35）	平面使用：		使用項目依本案第壹拾伍點規定辦理。
	10	附屬設施 20	
	立體使用：		
	80	960	
停車場用地 （停 13）	平面使用：		使用項目依本案第壹拾柒點規定辦理。
	10	附屬設施 20	
	立體使用：		
	80	700	
第一種電信專用區	40	400	使用項目依本案第壹拾貳點規定辦理。
第二種電信專用區	40	400	使用項目依本案第壹拾貳點規定辦理。

機關用地（機十）	60	400	1. 機關用地(供公務機關使用)。 2. 供社會住宅及住宅法第 33 條規定之使用。
----------	----	-----	---

註：上開都市計畫公告案若經都市計畫法定程序變更者，則依其規定辦理。

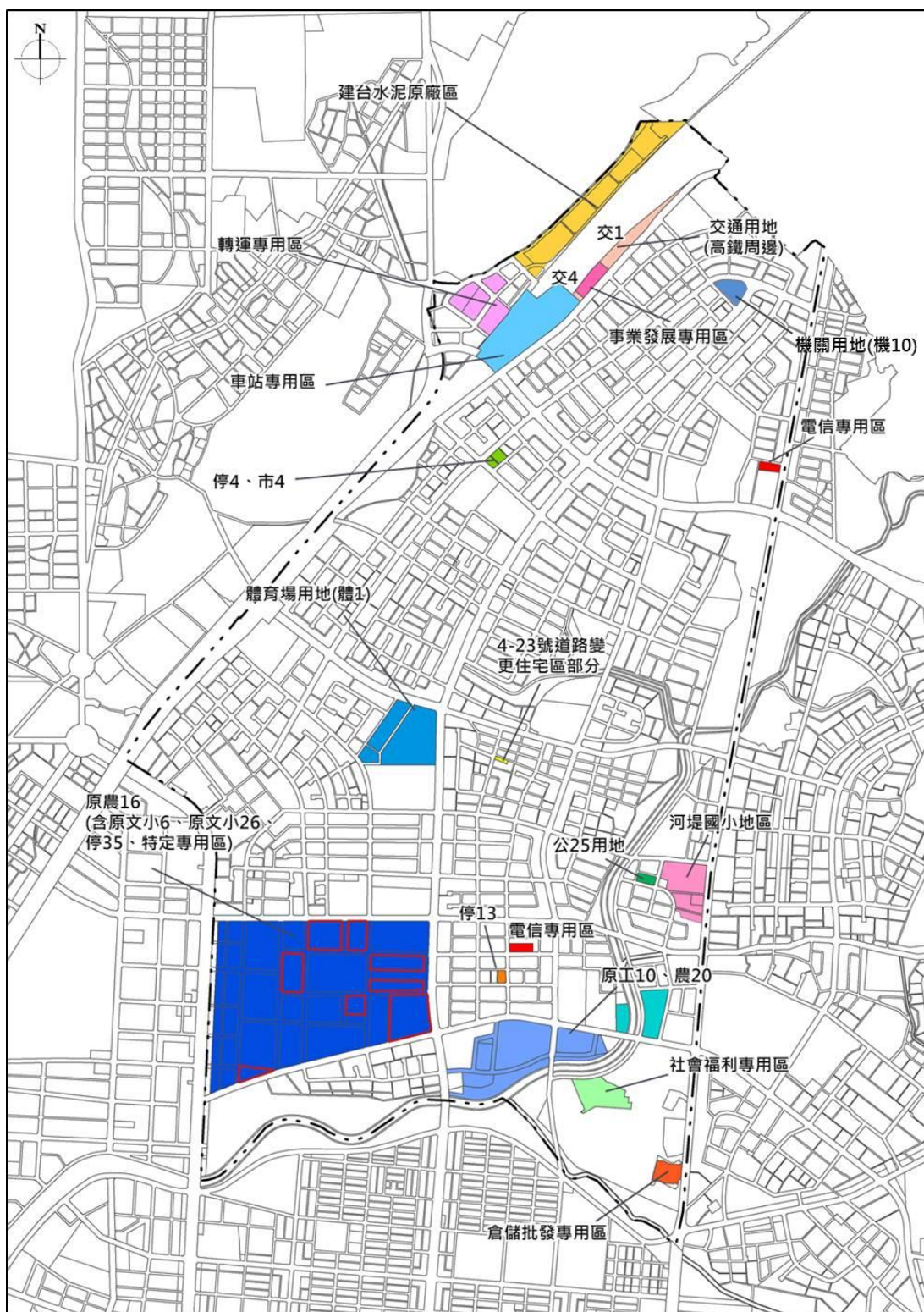


圖 6-1-1 凹子底地區特殊管制分區分布位置示意圖

註：表內未註明者，仍以現行計畫為準。

柒、事業及財務計畫

本案部分機 10 用地供做為社會住宅基地範圍之土地(福山段 134-8 地號)為屬國有土地，管理機關為交通部臺灣鐵路管理局；後續興辦社會住宅時，由內政部依國家住宅及都市更新中心設置條例第 3 條規定指示國家住宅及都市更新中心興辦社會住宅，並依住宅法施行細則第 5 條規定核定「社會住宅興辦事業計畫」，由國家住宅及都市更新中心辦理土地取得及開發。(詳表六)。

表六 事業及財務計畫表

項目	面積 (公頃)	土地取得方式				開闢費用(萬元)		主辦單位	預定完成期限
		撥用	價購	徵收	其他 (租用)	土地徵購 及地上物 補償費	工程費		
機關用地 (福山段 134-8 地號)	0.31				✓	--	113,787	國家住宅 及都市更 新中心	115 年

註 1、表內面積應以依據核定圖實地分割測量之面積為準。

2、本表開闢經費及預定完成期限僅供參考，實際仍依未來進行建築設計後核准建築執照使用為準。